

**Geom Raffaella Cavalleri**

P.zza Borgo Ballo, 9

25068 Sarezzo (Bs)

tel. e Fax 0308778591

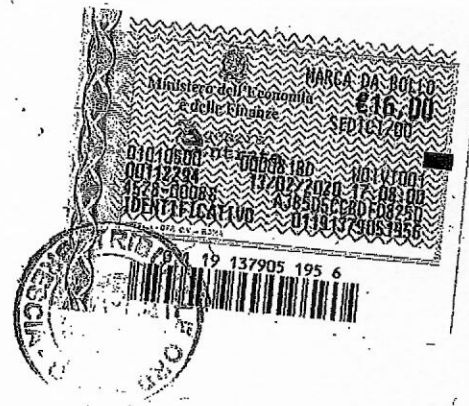
cell. 3382610862

P.IVA 02266690987

c.f. CVL RFL 71A60 F704Y

[cavalleri.raffaella@libero.it](mailto:cavalleri.raffaella@libero.it)

PEC: [raffaella.cavalleri@geopec.it](mailto:raffaella.cavalleri@geopec.it)



## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Il giorno 17/01/2020, la sottoscritta Geom. Raffaella Cavalleri, riceve incarico scritto dall'Amministratore di sostegno del Sig. proprietario dell'immobile da stimare in via Albani n. 58 a Milano, al fine di calcolare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto per poterlo porre in vendita.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione di stima fa parte di un condominio di n. 50 unità abitative con altrettante autorimesse e cantine nel piano interrato.

L'intera costruzione è ubicata nelle primissime vicinanze del piazzale Lotto, zona San Siro con lo stadio e della zona denominata "CITYLIFE", praticamente la zona della vecchia fiera campionaria di Milano.

Tutt'attorno ci sono svariate infrastrutture quali negozi di ogni genere, l'ippodromo di San Siro, il golf club, il Centro sportivo Lido con la piscina, il quartiere Triennale 8, l'Istituto clinico Sant'Ambrogio e la fermata della metropolitana "Lotto" che conduce in centro Milano in 5 minuti.

L'accesso all'unità in oggetto avviene da via Albani al n. 58 e, salendo una scalinata esterna, si entra in un grande e luminoso atrio con pareti parzialmente vetrate ed alcune rivettite con boiserie, con portineria. girando a sinistra si sale al quinto piano con uno dei due ascensori disponibili.

Il portoncino d'ingresso è in legno non blindato ma con doppia serratura di sicurezza e le porte interne sono in legno tamburato cieche. L'appartamento è pavimentato con parquet nel soggiorno e nelle camere, con ceramica in cucina e nei bagni e con marmo lucido nel corridoio/disimpegno, i balconi hanno mattonelle di ceramica decorata tipiche degli anni 60. I serramenti esterni sono in legno di pino di Svezia con vetro singolo e tapparelle d'oscuro in legno; la cinghia di avvolgimento delle tapparelle è nascosta da cornici di legno.

Il riscaldamento è centralizzato a gas metano e i radiatori sono in ghisa dotati di valvole termostatiche e di contagradi; è installato l'impianto di condizionamento con unità esterna posata sul balcone.

L'unità è dotata di due servizi igienici entrambi con sanitari in ceramica Dolomite originale dell'epoca.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è dotato di salvavita. Il valutatore ha chiesto all'Amministratore di sostegno del proprietario di avere copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti ma, a tutt'oggi, non si trovano.

Il palazzo è dotato di una corte comune interna e di un piano interrato in cui sono ubicate le autorimesse a cui si accede da via Privata Meloria con una rampa comune. I garage sono dotati di basculante manuale in lamiera preverniciata e pavimento in mattonelle di Klinker rosso.

Dopo un breve esame della documentazione catastale in possesso, il perito nota conformità rispetto allo stato dei luoghi



**MARKET COMPARISON APPROACH - Appartamento - 6 vani Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO**

**Tabella dei dati**

| Prezzo e Caratteristica   | Comparabile A | Comparabile B | Subject    |
|---|---------------|---------------|------------|
| Prezzo totale (PRZ) €   | 500.000,00    | 511.000,00    | -          |
| Data (DAT) giorno/mese/anno   | 10/10/2019    | 10/10/2019    | -          |
| Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>   | 136,0         | 129,0         | 13/02/2020 |
| Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>  |               |               | 129,0      |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso<br>2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto<br>5=buono | 2             | 3             | 26,0       |

**Tabella indici/rapporti mercantili**

| Caratteristica                               | Indici/Rapporti mercantili |
|--|----------------------------|
| Data   |                            |
| Superficie principale                        | 0,010                      |
| Superficie garage autorimessa                | 1,000                      |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | 0,500                      |
|  | Da 2 a 3 25.000,000        |

**Rapporti di posizione**

| Rapporto  | Comparabile A | Comparabile B | Subject |
|---|---------------|---------------|---------|
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]            | 1,00          | 1,00          | 1,00    |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]   | 1,00          | 1,00          | 1,00    |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c] | 1,00          | 1,00          | 1,00    |

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p^1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA(S1) = 500.000,00 * 1,00 / 136,00 = 3.676,47 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 511.000,00 * 1,00 / 129,00 = 3.961,24 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 3.961,24 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 3.676,47 \text{ €/m}^2$$

**Tabella dei prezzi marginali**

| Caratteristiche                                      | Comparabile A | Comparabile B |
|--|---------------|---------------|
| Data (DAT) €/mese                                    | -416,67       | -425,83       |
| Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>          | 3.676,47      | 3.676,47      |
| Superficie garage autorimessa (SUG) €/m <sup>2</sup> | 1.838,24      | 1.838,24      |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) € | 25.000,00     | 0,00          |

**Tabella di valutazione**

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobiliare di confronto (A, B, C...).

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A |               | Comparabile B |               |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                         | Differenza    | Aggiustam.(€) | Differenza    | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ)     |               | 500.000,00    |               | 511.000,00    |

|  |               |                   |               |                   |
|--|---------------|-------------------|---------------|-------------------|
| Data (DAT)   | (0-4)         | 1.666,67          | (0-4)         | 1.703,33          |
| Superficie principale (S1)                         | (129,0-136,0) | -25.735,29        | (129,0-129,0) | 0,00              |
| Superficie garage autorimessa (SUG)                | (26,0-0,0)    | 47.794,11         | (26,0-0,0)    | 47.794,11         |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) | (3-2)         | 25.000,00         | (3-3)         | 0,00              |
| <b>Prezzo corretto</b>                             |               | <b>548.725,49</b> |               | <b>560.497,44</b> |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(Pmax - Pmin) * 100] / Pmin = [(560.497,44 - 548.725,49) * 100] / 548.725,49 = 2,15\% < 5\%$ .

#### Sintesi di stima

Il valore della Stima a MCA del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva. Tale valore è uguale a  $(548.725,49 + 560.497,44) / 2 = 554.611,47 \text{ €}$ .

#### QUADRO RIASSUNTIVO - VALORI DI STIMA

| Fabbricati<br>Comune<br>Sezione/Fg.<br>Part./Sub.  | Categoria | Rendita (€) | Superficie<br>Catastale (m²) | Valore di<br>Mercato (€) | Valore<br>Assicurabile (€) | Valore di Pronto<br>Realizzo (€) |
|--|-----------|-------------|------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| MILANO<br>(MI) / 257/6/62  | C/6       | 127,56      | 13,00                        | 47.341,49                | 42.673,05                  | 34.991,90                        |
| MILANO<br>(MI) / 257/6/88  | C/6       | 127,56      | 13,00                        | 47.341,49                | 42.673,05                  | 34.991,90                        |
| MILANO<br>(MI) / 257/145/15  | A/2       | 1.239,50    | 129,00                       | 460.017,03               | 414.653,89                 | 340.016,19                       |
| <b>Totali</b>  |           |             |                              | <b>554.700,01</b>        | <b>499.999,99</b>          | <b>409.999,99</b>                |
| <b>Totale Appartamento - 6 vani (esavano) Via<br/>FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)</b> |           |             |                              | <b>554.700,00</b>        | <b>500.000,00</b>          | <b>410.000,00</b>                |
| <b>Totale Lotto - 01</b>   |           |             |                              | <b>554.700,00</b>        | <b>500.000,00</b>          | <b>410.000,00</b>                |
| <b>Totale Rapporto di valutazione immobiliare</b>  |           |             |                              | <b>554.700,00</b>        | <b>500.000,00</b>          | <b>410.000,00</b>                |

Il valutatore





# TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

CRON-2266/2020

## Verbale di giuramento di perizia/traduzione

L'anno 2020, addì 14 del mese di FEBBRAIO

Avanti al sottoscritto Cancelliere del sopraindicato Tribunale è comparso:

il Sig. Geom. RAFFAELLA CAVALLERI nato a MONZA (MB) il 20/01/1971 c.f. CVLRFL71A60F704Y, con studio in SAREZZO (BS) P.zza BORGIO BAILO n. 9 e residente a MARCHENO (BS) in via DON MILANI n. 4, identificato con carta di identità n. CA2889BQ rilasciata dal comune di MARCHENO (BS) il 03/07/2018 il quale chiede di prestare il giuramento dell'allegata perizia stragiudiziale.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il comparso al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

L.C.S.

IL FUNZIONARIO  
Dessa Carmela Rizza

RAFFAELLA CAVALLERI  
COLLEGIO  
GEOMETRI  
DI BRESCIA  
N. 4745

**allegati**

**Data della valutazione**

giovedì 13/02/2020

**Data del rapporto**

giovedì 13/02/2020

# Rapporto di valutazione immobiliare

Appartamento con cantina e due autorimesse in via Albani 58 a Milano.

**Numero della pratica**

01/2020

**Valutatore**

Geom. RAFFAELLA CAVALLERI  
Piazza BORGO BAILO, 9 - 25068 SAREZZO - BS  
Tel. 0308778591



**Tipo di Valutazione**

Generica

**Stato della pratica**

In sviluppo

**Oggetto**

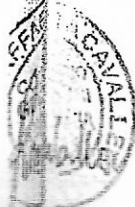
Appartamento con cantina e due autorimesse in via Albani 58 a Milano.

**Valore**

554.700,00 € Diconsi Euro cinquecentocinquantaquattromilasettecento




*Raffaella Cavalleri*



## COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 01 - Lotto 1

| 1 Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI) |   |
|--|---|
| Classificazione  | Appartamento - 6 vani (esavano)   |
| Comune   | MILANO  |
| Indirizzo  | Via Francesco albanì, 58  |
| Proprietà  | In condominio con altre unità.  |
| Utilizzo   | In proprietà  |
| Dati catastali   | Fg. 257 Part. 6 Sub. 62<br>Fg. 257 Part. 6 Sub. 88<br>Fg. 257 Part. 145 Sub. 15 |
| Superficie (m <sup>2</sup> )   | 142,00  |
| Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )  | 3.906,34  |
| Valore di mercato (€)  | 554.700,00  |



### ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

**N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta**  
 1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 6 vani (esavano), sito in Via FRANCESCO ALBANI, 58 - MILANO (MI), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 13/02/2020.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MILANO Comune Catastale di MILANO  
 Catasto Fabbricati  
 Fg. 257 Part. 145 Sub. 15 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 5, 6,00 vani, Rendita 1.239,50 €

#### Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di MILANO Comune Catastale di MILANO  
 Catasto Fabbricati  
 Fg. 257 Part. 6 Sub. 62 Categoria: C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), Classe 7, 13,00 m<sup>2</sup>, Rendita 127,56 €  
 Fg. 257 Part. 6 Sub. 88 Categoria: C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), Classe 7, 13,00 m<sup>2</sup>, Rendita 127,56 €

### PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione. Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;

Data rapporto giovedì 13/02/2020

Pagina 2 di 23



- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

#### NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

#### DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione di stima fa parte di un condominio di n. 50 unità abitative con altrettante autorimesse e cantine nel piano interrato.

L'intera costruzione è ubicata nelle primissime vicinanze del piazzale Lotto, zona San Siro con lo stadio e della zona denominata "CITYLIFE", praticamente la zona della vecchia fiera campionaria di Milano.

Tutt'attorno ci sono svariate infrastrutture quali negozi di ogni genere, l'ippodromo di San Siro, il golf club, il Centro sportivo Lido con la piscina, il quartiere Triennale 8, l'Istituto clinico Sant'Ambrogio e la fermata della metropolitana "Lotto" che conduce in centro Milano in 5 minuti.

L'accesso all'unità in oggetto avviene da via Albani al n. 58 e, salendo una scalinata esterna, si entra in un grande e luminoso atrio con pareti parzialmente vetrate ed alcune rivetite con boiserie, con portineria. girando a sinistra si sale al quinto piano con uno dei due ascensori disponibili.

Data rapporto giovedì 13/02/2020

Pagina 3 di 23

VALUTAZIONE  
 [Stamps and signatures]

Il portoncino d'ingresso è in legno non blindato ma con doppia serratura di sicurezza e le porte interne sono in legno tamburato cieche. L'appartamento è pavimentato con parquet nel soggiorno e nelle camere, con ceramica in cucina e nei bagni e con marmo lucido nel corridoio/disimpegno, i balconi hanno mattonelline di ceramica decorata tipiche degli anni 60. I serramenti esterni sono in legno di pino di Svezia con vetro singolo e tapparelle d'oscuro in legno; la cinghia di avvolgimento delle tapparelle è nascosta da cornici di legno.

Il riscaldamento è centralizzato a gas metano e i radiatori sono in ghisa dotati di valvole termostatiche e di contagradi; è installato l'impianto di condizionamento con unità esterna posata sul balcone.

L'unità è dotata di due servizi igienici entrambi con sanitari in ceramica Dolomite originale dell'epoca.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è dotato di salvavita. Il valutatore ha chiesto all'Amministratore di sostegno del proprietario di avere copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti ma, a tutt'oggi, non si trovano.

Il palazzo è dotato di una corte comune interna e di un piano interrato in cui sono ubicate le autorimesse a cui si accede da via Privata Meloria con una rampa comune. I garage sono dotati di basculante manuale in lamiera preverniciata e pavimento in mattonelline di Klinker rosso.

Dopo un breve esame della documentazione catastale in possesso, il perito nota conformità rispetto allo stato dei luoghi

### MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il valutatore riceve incarico scritto il 17/01/2020 dall'Avv. I \_\_\_\_\_, Amministratore di sostegno del proprietario Sig. I \_\_\_\_\_ di redigere la presente al fine di poter calcolare il più probabile valore di mercato e porre in vendita l'intero bene.

### SOGGETTI

| Ruolo                   | Descrizione  |
|-------------------------|--|
| Richiedente valutazione | Avv. _____<br><br>Nota:<br>Amministratore di sostegno del proprietario Sig. _____  |
| Valutatore              | Geom. RAFFAELLA CAVALLERI<br>Piazza BORGO BAILO, 9 - 25068 SAREZZO - BS<br>Tel. 0308778591 Cel. 3382610862<br>Nata il 20/01/1971 a MONZA<br>CF: CVLRFL71A60F704Y |
| Proprietario            | Sig. _____   |

### FASI E OPERAZIONI PERITALI

| Data       | Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento   |
|------------|--|
| 17/01/2020 | Incarico o mandato<br><br>(Richiedente valutazione)  |
| 29/01/2020 | Ispezione interna al fabbricato<br>CAVALLERI RAFFAELLA (Valutatore)<br>Il valutatore si reca sul posto per il sopralluogo interno ed esterno accompagnato dall'Avv. _____              |
| 12/02/2020 | Ricerca dati immobiliari comparabili<br>CAVALLERI RAFFAELLA (Valutatore)<br>Il valutatore ricerca gli atti comparabili al fine di poter redigere la presente perizia in base agli IVS. |

## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

#### "Importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

#### "...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

#### "...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

#### "...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

#### "...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Data rapporto giovedì 13/02/2020

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Valore di mercato</b>           | [Stima a Market Comparison Approach]   |
| <b>Procedimento</b>                | <b>Descrizione</b>   |
| Stima a Market Comparison Approach | Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach<br><br>Market Comparison Approach<br>Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. |

### LOTTE

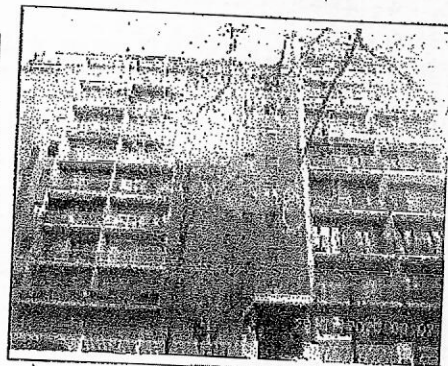
| Numero Lotto | Descrizione - Motivazione  |
|--------------|--|
| 01           | Lotto 1  |
| N.           | Denominazione immobile oggetto di stima  |
| 1            | Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI) |

### SCHEDA IMMOBILE

#### LOTTO 01-Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)

#### Denominazione

|                         |  |                             |            |
|-------------------------|--|-----------------------------|------------|
| <b>Data inserimento</b> | 04/02/2020   | <b>Data ultima modifica</b> | 13/02/2020 |
| <b>Codice</b>           | SUBJECT  |                             |            |
| <b>Classificazione</b>  | Appartamento - 6 vani (esavano)                          |                             |            |
| <b>Denominazione</b>    | Appartamento con cantina e doppia aut...                 |                             |            |
| <b>Destinazione</b>     | Residenziale   |                             |            |
| <b>Proprietà</b>        | In condominio con altre unità.                           |                             |            |
| <b>Utilizzo</b>         | In proprietà   |                             |            |
| <b>Categoria</b>        | Usato in normale stato di manutenzione                   |                             |            |
| <b>Superficie</b>       | 142,00 m <sup>2</sup> Superficie Catastale Fabbricati... |                             |            |



#### Ubicazione

Via FRANCESCO ALBANI, 58 -  
20100 MILANO - (MI)  
Zona OMI: C17/Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

#### Descrizione principale

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione di stima fa parte di un condominio di n. 50 unità abitative con altrettante autorimesse e cantine nel piano interrato.  
L'intera costruzione è ubicata nelle primissime vicinanze del piazzale Lotto, zona San Siro con lo stadio e della zona denominata "CITYLIFE", praticamente la zona della vecchia fiera campionaria di Milano.  
Tutt'attorno ci sono svariate infrastrutture quali negozi di ogni genere, l'ippodromo di san Siro, il golf club, il Centro sportivo Lido con la piscina, il quartiere Triennale 8, l'istituto clinico Sant'Ambrogio e la fermata della metropolitana

Data rapporto giovedì 13/02/2020

"Lotto" che conduce in centro Milano in 5 minuti.

L'accesso all'unità in oggetto avviene da via Albani al n. 58 e, salendo una scalinata esterna, si entra in un grande e luminoso atrio con pareti parzialmente vetrate ed alcune rivetite con boiserie, con portineria. girando a sinistra si sale al quinto piano con uno dei due ascensori disponibili.

Il portoncino d'ingresso è in legno non blindato ma con doppia serratura di sicurezza e le porte interne sono in legno tamburato cieche. L'appartamento è pavimentato con parquet nel soggiorno e nelle camere, con ceramica in cucina e nei bagni e con marmo lucido nel corridoio/disimpegno, i balconi hanno mattonelline di ceramica decorata tipiche degli anni 60. I serramenti esterni sono in legno di pino di Svezia con vetro singolo e tapparelle d'oscuro in legno; la cinghia di avvolgimento delle tapparelle è nascosta da cornici di legno.

Il riscaldamento è centralizzato a gas metano e i radiatori sono in ghisa dotati di valvole termostatiche e di contagradi; è installato l'impianto di condizionamento con unità esterna posata sul balcone.

L'unità è dotata di due servizi igienici entrambi con sanitari in ceramica Dolomite originale dell'epoca.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è dotato di salvavita. Il valutatore ha chiesto all'Amministratore di sostegno del proprietario di avere copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti ma, a tutt'oggi, non si trovano.

Il palazzo è dotato di una corte comune interna e di un piano interrato in cui sono ubicate le autorimesse a cui si accede da via Privata Meloria con una rampa comune. I garage sono dotati di basculante manuale in lamiera preverniciata e pavimento in mattonelline di Klinker rosso.

#### Parti comuni

Le parti comuni dell'edificio sono la corte, la corsia di accesso ai boxes, gli ascensori ed i vani scala, l'androne di ingresso con la portineria e i corridoi nelle cantine

#### Provenienza e titolarità

Il Sig. \_\_\_\_\_ diventa unico proprietario delle unità in oggetto (appartamento e due autorimesse) in forza dell'Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 20/11/2017 rep. 5056 racc. 2980 Notaio Laura Fidenza, in seguito alla morte della madre Sig.ra \_\_\_\_\_

#### Urbanistica e vincoli

Con DCC n. 34 del 14/10/2019 e pubblicato sul BURL n. 6 del 05/02/2020, viene approvato il nuovo documento di piano, il piano dei servizi (vigente), il piano delle regole (vigente) e la componente geologica (vigente).

Secondo la TAV. R.03 del PR - Indicazioni morfologiche 1-NO- l'immobile si trova in zona "tessuti urbani a impianto aperto" (Art. 21.3 NTA) e non è sottoposto a nessun vincolo amministrativo né storico.

La costruzione del complesso immobiliare compendiate l'immobile in oggetto è avvenuta in forza di Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 19/12/1967 n. 124566/2265/1967.

#### Highest and Best Use

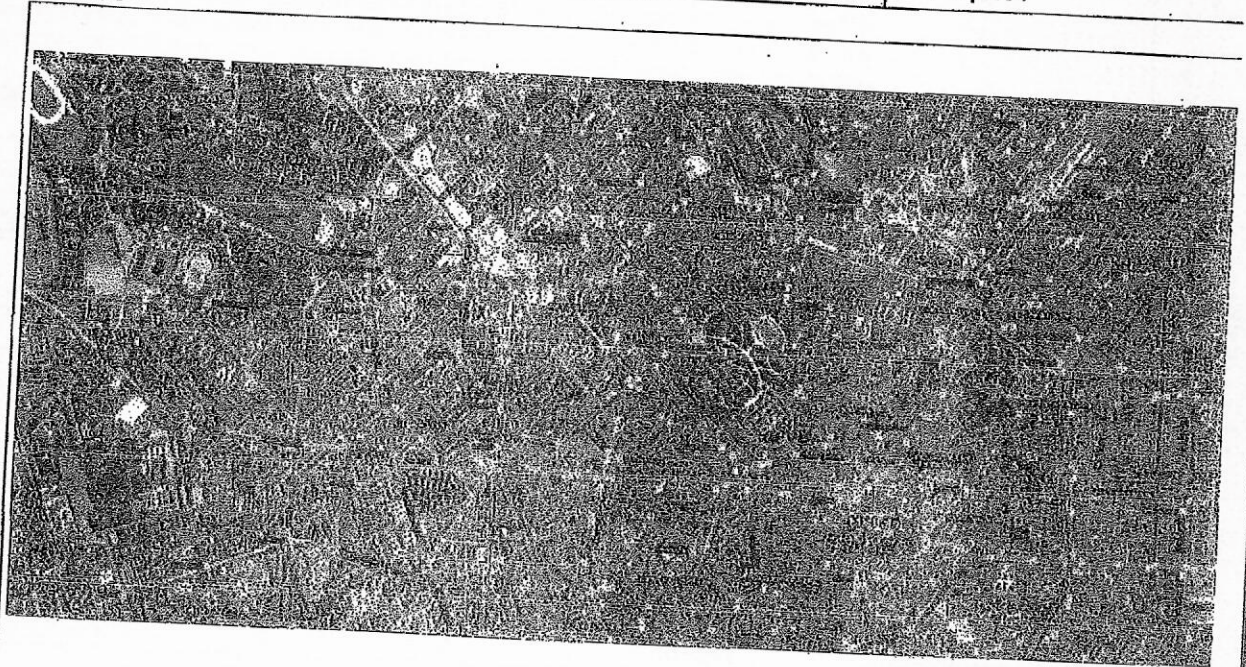
|                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| <b>Classificazione</b> | Appartamento - 6 vani (esavano) |
| <b>Destinazione</b>    | Residenziale                    |
| <b>Proprietà</b>       | In condominio con altre unità.  |

**GEOGRAFIA**  
**LOTTO 01-Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)**

**Ubicazione**

|                   |                      |                    |                |
|-------------------|----------------------|--------------------|----------------|
| <b>Regione</b>    | LOMBARDIA            | <b>Provincia</b>   | MI             |
| <b>Comune</b>     | MILANO               |                    |                |
| <b>Zona</b>       |                      |                    |                |
| <b>Indirizzo</b>  | Via FRANCESCO ALBANI |                    |                |
| <b>Civico</b>     | 58                   |                    |                |
| <b>Latitudine</b> | 45° 28' 57,6336"     | <b>Cap</b>         | 20100          |
|                   |                      | <b>Longitudine</b> | 9° 8' 40,1064" |

**Mappa**



**Confini**

del mappale 6 sub. 62:  
a nord/ovest altra proprietà, a sud /est con corsia d'accesso comune  
a nord e a sud con A.U.I. di altra proprietà

del mappale 6 sub. 88:  
a nord/ovest corsia d'accesso comune, a sud /est con con A.U.I. di altra proprietà, a ovest con A.U.I. di altra proprietà

dell'appartamento di cui al mapp. 145 sub. 15:  
a nord e nord/ovest con condominio di p.zza Stuparich n. 8  
a ovest libero, a est libero, a sud con A.U.I. di altra proprietà

della cantina:  
a nord/ovest con A.U.I. di altra proprietà, a sud e sud/est con A.U.I. di altra proprietà, ad est con corsia d'accesso comune

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 01-Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)**

**Descrizione consistenza**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Tipo di consistenza</b> | <p>Superficie Catastale Fabbricati</p> <p>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.</p> <p>Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.</p> <p>La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.</p> <p>La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.</p> <p>La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.</p> |
|----------------------------|---|

**Riassunto consistenza**

|  |                                   |                                      |               |   |
|--|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------|---|
| <b>Metodo di misura</b>                          | Misure da planimetria non quotata |                                      |               |   |
| <b>Caratteristica</b>                            | <b>Acronimo</b>                   | <b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Indice</b> | <b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b> |
| Superficie principale                            | S1                                | 129,00                               | 1,00          | 129,00                                  |
| Superficie garage autorimessa                    | SUG                               | 26,00                                | 0,50          | 13,00                                   |
| <b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>         |                                   | 155,00                               |               | 142,00                                  |
| <b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b> |                                   |                                      |               | -                                       |

**Consistenza per il Piano Quinto**

| Commento                | Sup. Misurata (m <sup>2</sup> ) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| appartamento e cantina  | 129,00                          | S1       | 1,00   | 129,00                      |
| <b>Totale per piano</b> | 129,00                          |          |        | 129,00                      |

**Consistenza per il Piano Interrato -1**

| Commento                | Sup. Misurata (m <sup>2</sup> ) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| autorimessa             | 13,00                           | SUG      | 0,50   | 6,50                        |
| autorimessa             | 13,00                           | SUG      | 0,50   | 6,50                        |
| <b>Totale per piano</b> | 26,00                           |          |        | 13,00                       |



**CARATTERISTICHE**  
**LOTTO 01-Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)**

**Locazionali - Ubicazione**

| Caratteristica                              | Acronimo | Quantità | Unità di Misura      | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€) |
|---|----------|----------|----------------------|---|
| Prossimità a strade di grande comunicazione | VIA      | 3        | 1=min 2=med 3=max    | -   |
| Verde pubblico                              | VER      | 1        | 0=assente 1=presente | -   |
| Asili nido e materne                        | SNI      | 1        | 0=assenti 1=presenti | -   |
| Scuole elementari                           | SEL      | 1        | 0=assenti 1=presenti | -   |
| Scuole medie                                | SME      | 1        | 0=assenti 1=presenti | -   |
| Mercati settimanali                         | MER      | 1        | 0=assente 1=presente | -   |
| Pronto soccorso                             | SOS      | 1        | 0=assente 1=presente | -   |
| Farmacia                                    | FAR      | 1        | 0=assente 1=presente | -   |
| Trasporti pubblici linee principali         | TPP      | 1        | 0=assenti 1=presenti | -   |
| Stato di manutenzione prevalente            | SMP      | 2        | 1=min 2=med 3=max    | -   |

**Fabbricato o Edificio**

| Caratteristica                                | Acronimo | Quantità | Unità di Misura   | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€) |
|---|----------|----------|---|---|
| Stato del fabbricato                          | SDF      | 5        | 0=da-demolire<br>1=da-ristrutturare<br>2=da-costruire<br>3=In-ristrutturazione<br>4=In-costruzione<br>5=costruito | -   |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato | SMF      | 3        | 1=scarso 2=mediocre<br>3=sufficiente 4=discreto<br>5=buono  | -   |
| Epoca di costruzione                          | ECT      | 1969     | anno/i  | -   |
| Numero di ascensori e/o montacarichi          | NAS      | 4        | n.  | -   |

**Unità**

| Caratteristica                               | Acronimo | Quantità | Unità di Misura  | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€) |
|--|----------|----------|--|---|
| Numero di servizi igienici (bagni)           | SER      | 2        | n.   | -   |
| Numero di balconi                            | NBL      | 2        | n.   | -   |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | STM      | 3        | 1=scarso 2=mediocre<br>3=sufficiente 4=discreto<br>5=buono | da 2 a 3 = 25.000,0                       |
| Livello di Piano                             | LIV      | 5        | n.   | -   |
| Accesso dal seminterrato                     | ACS      | 1        | 0=no 1=si  | -   |

**Impianti dell'unità**

| Caratteristica                               | Acronimo | Quantità | Unità di Misura   | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€) |
|--|----------|----------|-------------------|---|
| Qualità impiantistica dell'unità immobiliare | IMP      | 2        | 1=min 2=med 3=max | -   |



**Superficiarie**

| Caratteristica                | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€) |
|-------------------------------|----------|----------|-----------------|---|
| Superficie principale         | S1       | 129,0    | m <sup>2</sup>  | 1,00                                      |
| Superficie garage autorimessa | SUG      | 26,0     | m <sup>2</sup>  | 0,50                                      |
| Superficie commerciale        | SUP      | 142,0    | m <sup>2</sup>  | -   |

**Economiche**

| Caratteristica | Acronimo | Quantità                                      | Unità di Misura   | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€) |
|----------------|----------|---|---|---|
| Possesso       | PSS      | L'amministratore di Sostegno del proprietario | (descrizione libera)  | -   |
| Stato locativo | STL      | 5   | 0=occ.senza titolo<br>1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato<br>5=libero 6=parz. locato | -   |

**Compravendita - Valutazione**

| Caratteristica | Acronimo | Quantità   | Unità di Misura  | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€) |
|----------------|----------|------------|------------------|---|
| Data           | DAT      | 13/02/2020 | giorno/mese/anno | 0,010                                     |



**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 01-Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)**

**Denominazione**

|                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| <b>Classificazione</b> | Appartamento - 6 vani (esavano) |
| <b>Destinazione</b>    | Residenziale                    |

**Localizzazione/Ubicazione**

|                            |                           |                  |    |
|----------------------------|---------------------------|------------------|----|
| <b>Comune</b>              | MILANO                    | <b>Provincia</b> | MI |
| <b>Località/Fraz./Zona</b> |                           |                  |    |
| <b>Posizione</b>           | Centrale - semiperiferica |                  |    |

**Tipologia Immobiliare**

|                          |                                 |                         |                           |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>Tipologia</b>         | Unità immobiliare in condominio | <b>Categoria</b>        | Usato in normale stato di |
| <b>Proprietà</b>         | In condominio con altre unità.  |                         |                           |
| <b>Unità Immobiliare</b> |                                 | <b>Dimensione unità</b> | Medio grande              |

**Tipologia edile**

|                               |                 |                              |       |
|-------------------------------|-----------------|------------------------------|-------|
| <b>Edificio</b>               | Multipiano      |                              |       |
| <b>Indice Superficiario</b>   | <b>Rapporto</b> | <b>Indice tipologico (%)</b> |       |
| Sup. commerciale (SUP)        | SUP/SUP         | 142,00/142,00                | 100,0 |
| Superficie principale         | S1/SUP          | 129,00/142,00                | 90,8  |
| Superficie garage autorimessa | SUG/SUP         | 26,00/142,00                 | 18,3  |

**Mercato**

|                     |                 |                    |          |
|---------------------|-----------------|--------------------|----------|
| <b>Lato domanda</b> | Singolo privato | <b>Motivazione</b> |          |
| <b>Lato offerta</b> | Singolo privato | <b>Motivazione</b> | Cessione |
| <b>Intermediari</b> |                 |                    |          |

**Prezzo**

|                          |                           |                           |                                |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| <b>Regime di mercato</b> | Concorrenza monopolistica |                           |                                |
| <b>Livello di prezzo</b> | non determinato           | <b>Livello di reddito</b> | non determinato                |
| <b>Fase di mercato</b>   | Fase stagnante            | <b>Filtering</b>          | Assente (fascie sociali miste) |

**Rapporti di posizione**

|  |     |
|--|-----|
| <b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>            | 1,0 |
| <b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>   | 1,0 |
| <b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b> | 1,0 |

**CONSISTENZA CATASTALE**

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>Comune amministrativo di</b> MILANO | <b>Provincia di</b> MI |
|--|------------------------|

**Fabbricati - Comune catastale di MILANO (F205)**

| N.            | Sez. | Fg. | Part. | Sub. | Categoria                                       | Classe | Consistenza          | Rendita (€)     | Sup. (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|------|-----|-------|------|---|--------|----------------------|-----------------|------------------------|
| 1             |      | 257 | 6     | 62   | C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali) | 7      | 13,00 m <sup>2</sup> | 127,56          | 13,00                  |
| 2             |      | 257 | 6     | 88   | C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali) | 7      | 13,00 m <sup>2</sup> | 127,56          | 13,00                  |
| 3             |      | 257 | 145   | 15   | A 2 -Abitazioni di tipo civile                  | 5      | 6,00 vani            | 1.239,50        | 129,00                 |
| <b>Totali</b> |      |     |       |      |   |        |                      | <b>1.494,62</b> | <b>155,00</b>          |

**Dettagli catasto fabbricati**

(1) - Dettagli Particella Fg. 257 Part. 6 Sub. 62 (Bene accessorio) Situazione in atti al 13/02/2020

Piano di accesso: Piano Interrato -1  
Tipo di particella: Edificio  
Superficie catastale: 13,00 m<sup>2</sup>  
Conduzione: Altre forme  
Diritti Reali

proprietà dal 07/07/2017 al 13/02/2020

per 1/1

(2) - Dettagli Particella Fg. 257 Part. 6 Sub. 88 (Bene accessorio) Situazione in atti al 13/02/2020

Piano di accesso: Piano Interrato -1  
Tipo di particella: Edificio  
Superficie catastale: 13,00 m<sup>2</sup>  
Conduzione: Altre forme  
Diritti Reali

in proprietà dal 07/07/2017 al 13/02/2020

per 1/1

(3) - Dettagli Particella Fg. 257 Part. 145 Sub. 15 (Bene principale) Situazione in atti al 13/02/2020

Piano di accesso: Piano Quinto  
Tipo di particella: Edificio  
Superficie catastale: 129,00 m<sup>2</sup>  
Conduzione: Altre forme  
Diritti Reali

in proprietà dal 07/07/2017 al 13/02/2020

per 1/1

**Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)**

| N.                                | Sez.         | Fg. | Part.             | Cat. | Tipologia OMI | Sup.(m <sup>2</sup> ) | Piano | Stato conservativo | VN(€/m <sup>2</sup> ) | VN(€)             |
|-----------------------------------|--------------|-----|-------------------|------|---------------|-----------------------|-------|--------------------|-----------------------|-------------------|
| 1                                 | .257.6.62.   | C/6 | Box               |      |               | 13,00                 |       | Normale            | 3.000,00              | 39.000,00         |
| 2                                 | .257.6.88.   | C/6 | Box               |      |               | 13,00                 |       | Normale            | 3.000,00              | 39.000,00         |
| 3                                 | .257.145.15. | A/2 | Abitazioni civili |      |               | 129,00                |       | Normale            | 4.975,00              | 641.775,00        |
| <b>Valore Normale complessivo</b> |              |     |                   |      |               |                       |       |                    |                       | <b>719.775,00</b> |

**VALUTAZIONE**



Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 6 vani (esavano) sito in MILANO (MI), Via FRANCESCO ALBANI, 58, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è giovedì 13/02/2020.

**DUE DILIGENCE**  
**LOTTO 01 - Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)**

**DUE DILIGENCE**


| Data  | Due Diligence / Analisi di conformità   | Conformità | Costo ripristino ( |
|---|---|------------|--------------------|
| 03/02/2020                                    | Analisi della provenienza del bene  | Conforme   | 0,1                |
|   | Il valutatore analizza la documentazione che gli ha trasmesso.                              |            |                    |
| 03/02/2020                                    | Analisi della commerciabilità del bene  | Conforme   | 0,1                |
|   | Il bene risulta commerciabile: non sussistono difformità catastali nè urbanistico/edilizie. |            |                    |
| <b>Totale costi ripristino Non conformità</b> |   |            | <b>0,1</b>         |

## COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ **Appartamento - 6 vani (esavano) - Via PAOLO UCCELLO, 10 - MILANO (MI) - Comparabile A**

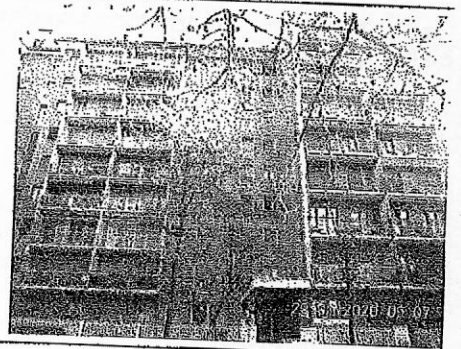
(€)  
00  
00  
00

|                                     |  |  |
|-------------------------------------|--|--|
| <b>Tipo di dato</b>                 | Compravendita (prezzo di compravendita)  |  |
| <b>Descrizione</b>                  | <p>L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione di stima fa parte di un condominio di n. 50 unità abitative con altrettante autorimesse e cantine nel piano interrato.</p> <p>L'intera costruzione è ubicata nelle primissime vicinanze del piazzale Lotto, zona San Siro con lo stadio e della zona denominata "CITYLIFE", praticamente la zona della vecchia fiera campionaria di Milano.</p> <p>Tutt'attorno ci sono svariate infrastrutture quali negozi di ogni genere, l'ippodromo di san Siro, il golf club, il Centro sportivo Lido con la piscina, il quartiere Triennale 8, l'istituto clinico Sant'Ambrogio e la fermata della metropolitana "Lotto" che conduce in centro Milano in 5 minuti.</p> <p>Appartamento al quinto piano (sesto fuori terra) composto da soggiorno, tre locali, cucina, tripli servizi, veranda e balconi, con annessa cantina al secondo piano cantinato</p> <p>C17/Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON</p> |  |
| <b>Destinazione</b>                 | Residenziale   |  |
| <b>Superficie commerciale (SUP)</b> | 136,00 m <sup>2</sup>  |  |
| <b>Superficie condominiale (S)</b>  | -  |  |
| <b>Quota condominiale (Q)</b>       | -  |  |
| <b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>  | -  |  |
| <b>Area di sedime (Sd)</b>          | -  |  |
| <b>Fonte dato</b>                   | Atto privato (compromesso o preliminare)   |  |
| <b>Provenienza</b>                  | Personale  |  |
| <b>Data</b>                         | 10/10/2019   |  |
| <b>Prezzo</b>                       | 500.000,00 €   |  |
| <b>Nota Prezzo</b>                  |  |  |



**Appartamento - 6 vani (esavano) - Via FRANCESCO ALBANI, 58 - MILANO (MI) - Comparabile B**

|                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| <b>Tipo di dato</b>                 | Compravendita (prezzo di compravendita)   |  |
| <b>Descrizione</b>                  | <p>L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione di stima fa parte di un condominio di n. 50 unità abitative con altrettante autorimesse e cantine nel pia interrato.</p> <p>L'intera costruzione è ubicata nelle primissime vicinanze del piazzale Lotto, zona San Siro con lo stadio e della zona denominata "CITYLIFE", praticamente la zona della vecchia fiera campionaria di Milano.</p> <p>Tutt'attorno ci sono svariate infrastrutture quali negozi di ogni genere, l'ippodromo di san Siro, il golf club, il Centro sportivo Lido con la piscina, il quartiere Triennale 8, l'Istituto clinico Sant'Ambrogio e la fermata della metropolitana "Lotto" che conduce in centro Milano in 5 minuti.</p> <p>L'accesso all'unità in oggetto avviene da via Albani al n. 58 e, salendo una scalinata esterna, si entra in un grande e luminoso atrio con pareti parzialmente vetrate ed alcune rivetite con boiserie, con portineria. girando a sinistra si sale a quinto piano con uno dei due ascensori disponibili.</p> <p>C17/Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON</p> |  |
| <b>Destinazione</b>                 | Residenziale  |  |
| <b>Superficie commerciale (SUP)</b> | 129,00 m <sup>2</sup>   |  |
| <b>Superficie condominiale (S)</b>  | -   |  |
| <b>Quota condominiale (Q)</b>       | -   |  |
| <b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>  | -   |  |
| <b>Area di sedime (Sd)</b>          | -   |  |
| <b>Fonte dato</b>                   | Atto privato (compromesso o preliminare)  |  |
| <b>Provenienza</b>                  | Personale   |  |
| <b>Data</b>                         | 10/10/2019  |  |
| <b>Prezzo</b>                       | 511.000,00 €  |  |
| <b>Nota Prezzo</b>                  |   |  |



**MARKET COMPARISON APPROACH**  
**LOTTO 01 - Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 MILANO (MI)**

**Stima a Market Comparison Approach**

**Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

• **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

2

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

• Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

• Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

| Classe              | Nomenclatore   | Punto |
|---------------------|--|-------|
| Massimo o Buono     | Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.   | 5     |
| Discreto            | Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.  | 4     |
| Medio o Sufficiente | L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.      | 3     |
| Mediocre            | L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte. | 2     |
| Minimo o Scarso     | L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.   | 1     |

**Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 6 vani (esavani), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

**Tabella dei dati**

| Prezzo e Caratteristica   | Comparabile A | Comparabile B | Subject    |
|---|---------------|---------------|------------|
| Prezzo totale (PRZ) €   | 500.000,00    | 511.000,00    | -          |
| Data (DAT) giorno/mese/anno   | 10/10/2019    | 10/10/2019    | 13/02/2020 |
| Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>   | 136,0         | 129,0         | 129,0      |
| Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>  |               |               | 26,0       |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | 2             | 3             | 3          |

**Tabella indici/rapporti mercantili**

| Caratteristica                               | Indici/Rapporti mercantili |
|--|----------------------------|
| Data   | 0,010                      |
| Superficie principale                        | 1,000                      |
| Superficie garage autorimessa                | 0,500                      |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | Da 2 a 3 25.000,000        |



### ☐ Rapporti di posizione

| Rapporto  | Comparabile A | Comparabile B | Subject |
|---|---------------|---------------|---------|
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]            | 1,00          | 1,00          | 1,00    |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]   | 1,00          | 1,00          | 1,00    |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c] | 1,00          | 1,00          | 1,00    |

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 500.000,00 * 1,00 / 136,00 = 3.676,47 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 511.000,00 * 1,00 / 129,00 = 3.961,24 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 3.961,24 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 3.676,47 \text{ €/m}^2$$

### ☐ Analisi dei prezzi marginali

#### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 500.000,00 * (-0,01) / 12 = -416,67 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 511.000,00 * (-0,01) / 12 = -425,83 \text{ €/mese}$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 3.676,47 * 1,00 = 3.676,47 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 3.676,47 * 1,00 = 3.676,47 \text{ €/m}^2$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$$[i(\text{SUG})] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 3.676,47 * 0,50 = 1.838,24 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 3.676,47 * 0,50 = 1.838,24 \text{ €/m}^2$$



### Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{STM})$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

| Nomenclatore da punto | Nomenclatore a punto    | Importo (€) [I(STM)] | Modalità di stima |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| 2 (Mediocre)          | 3 (Medio o Sufficiente) | 25.000,00            |                   |

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 25.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

### 1) Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche                                      | Comparabile A | Comparabile B |
|--|---------------|---------------|
| Data (DAT) €/mese                                    | -416,67       | -425,83       |
| Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>          | 3.676,47      | 3.676,47      |
| Superficie garage autorimessa (SUG) €/m <sup>2</sup> | 1.838,24      | 1.838,24      |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) € | 25.000,00     | 0,00          |

### Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

| Prezzo e Caratteristica                            | Comparabile A |                   | Comparabile B |                   |
|--|---------------|-------------------|---------------|-------------------|
|  | Differenza    | Aggiustam.(€)     | Differenza    | Aggiustam.(€)     |
| Prezzo totale (PRZ)                                |               | 500.000,00        |               | 511.000,00        |
| Data (DAT)   | (0-4)         | 1.666,67          | (0-4)         | 1.703,33          |
| Superficie principale (S1)                         | (129,0-136,0) | -25.735,29        | (129,0-129,0) | 0,00              |
| Superficie garage autorimessa (SUG)                | (26,0-0,0)    | 47.794,11         | (26,0-0,0)    | 47.794,11         |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) | (3-2)         | 25.000,00         | (3-3)         | 0,00              |
| <b>Prezzo corretto</b>                             |               | <b>548.725,49</b> |               | <b>560.497,44</b> |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta  $d\%$  che si calcola tra prezzo massimo ( $P_{\max}$ ) e il prezzo minimo ( $P_{\min}$ ) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(560.497,44 - 548.725,49) * 100] / 548.725,49 = 2,15\% < 5\%$ .

### Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(548.725,49 + 560.497,44) / 2 = 554.611,47 \text{ €}$ .



**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 01 - Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)**

**Valore di mercato**

| Valore di mercato                  | [Stima a Market Comparison Approach] |            |
|------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Variabile                          | Procedimento                         | Valore (€) |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach           | 554.611,0  |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:  
 554.700,00 €

Diconsi Euro cinquecentocinquantaquattromilasettecento

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| <b>Valore Assicurabile</b>       | 500.000,0 |
| <b>Valore di Pronto realizzo</b> | 410.000,0 |

**QUADRO RIASSUNTIVO**

**Lotto 01 - Lotto 1**

| N.                  | Compendio immobiliare e Valutazione   | Valore (€)       |
|---------------------|---|------------------|
| 1                   | Per l'immobile classificato come Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI) |                  |
|                     | <b>il Valore di mercato alla data di stima del 13/02/2020</b>   | 554.700,0        |
|                     | è pari a 554.700,00 € per 142,0 m <sup>2</sup> pari a 3.906,34 €/m <sup>2</sup>                                 |                  |
|                     | <b>il Valore Assicurabile alla data di stima del 13/02/2020</b>   |                  |
|                     | è pari a 500.000,00 € per 142,0 m <sup>2</sup> pari a 3.521,13 €/m <sup>2</sup>                                 |                  |
|                     | <b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 13/02/2020</b>   |                  |
|                     | è pari a 410.000,00 € per 142,0 m <sup>2</sup> pari a 2.887,32 €/m <sup>2</sup>                                 |                  |
|                     | <b>Totale</b>   | 554.700,0        |
| <b>Totale Lotti</b> |   | <b>554.700,0</b> |

**RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE**

**01 - Lotto 1**

| Compendio catastale   | Valore (€)       |
|---|------------------|
| Appartamento - 6 vani (esavano) sito in Via FRANCESCO ALBANI, 58 MILANO (MI)  |                  |
| <b>Valore di mercato (13/02/2020)</b>   |                  |
| Fg. 257 Part. 6 Sub. 62 C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali) Rendita 127,56 €<br>Superficie di 13,00 m <sup>2</sup> per 3.641,65 €/m <sup>2</sup> pari a | 47.341,4         |
| Fg. 257 Part. 6 Sub. 88 C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali) Rendita 127,56 €<br>Superficie di 13,00 m <sup>2</sup> per 3.641,65 €/m <sup>2</sup> pari a | 47.341,4         |
| Fg. 257 Part. 145 Sub. 15 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 1.239,50 €<br>Superficie di 129,00 m <sup>2</sup> per 3.566,02 €/m <sup>2</sup> pari a             | 460.017,0        |
| <b>Totale</b>   | <b>554.700,0</b> |

### RIPARTO PER DIRITTI REALI

#### 01 - Lotto 1

##### Compendio immobiliare

Per l'immobile classificato come Appartamento - 6 vani (esavano) sito in Via FRANCESCO ALBANI, 58 MILANO (MI)

Valore (€)

##### Il Valore di mercato alla data di stima del 13/02/2020

Proprietario

1

|  |                   |
|--|-------------------|
| Comune di MILANO Fg. 257 Part. 6 Sub. 62<br>C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali) Rendita 127,56 € Quota 1/1 di<br>47.341,49 | 47.341,49         |
| Comune di MILANO Fg. 257 Part. 6 Sub. 88<br>C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali) Rendita 127,56 € Quota 1/1 di<br>47.341,49 | 47.341,49         |
| Comune di MILANO Fg. 257 Part. 145 Sub. 15<br>A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 1.239,50 € Quota 1/1 di 460.017,03                | 460.017,03        |
| <b>Totale in proprietà</b>   | <b>554.700,01</b> |

**Totale 01 - Lotto 1**

**554.700,01**

### RIPARTO PER ANAGRAFICHE

| Num           | Denominazione | Valore            |
|---------------|---------------|-------------------|
| 1             |               | 554.700,01        |
| <b>Totale</b> |               | <b>554.700,01</b> |

### CONCLUSIONI

#### Rapporto di valutazione immobiliare

- La valutazione è stata eseguita in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari ed il valutatore dichiara che:
- la versione dei fatti nel Rapporto di valutazione è corretta e al meglio delle conoscenze del valutatore;
  - le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni riportate;
  - il valutatore non ha nessun interesse verso il bene in questione;
  - il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
  - il valutatore ha agito in accordo con gli standards etici e professionali;
  - il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile;
  - il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile in oggetto.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori senza il consenso scritto del valutatore.

Il presente rapporto è redatto secondo gli International Valuation Standards e la metodologia sviluppata è promossa da Geo.Val.Esperti mediante l'uso del software STIMATRIX Appraising sviluppato e prodotto da STI>>.

AFFR  
 2020  
 13/02/2020  
 CAVA  
 [Signature]

**FIRME**

**RAFFAELLA CAVALLERI**



# Indice

## Rapporto di valutazione immobiliare

### Appartamento con cantina e due autorimesse in via Albani 58 a Milano.

|   |          |
|---|----------|
| Frontespizio  |          |
| Compendio Immobiliare   | 1        |
| Elenco immobili oggetto di stima  | 2        |
| Premessa  | 2        |
| Mandato e assunzioni preliminari  | 2        |
| Soggetti  | 4        |
| Fasi e operazioni peritali  | 4        |
| Criteri e procedimenti  | 4        |
| Lotti   | 5        |
| <b>Lotto 1</b>  | <b>6</b> |
| <b>Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)</b> |          |
| Scheda immobile   |          |
| Geografia   | 6        |
| Consistenze superficiali  | 8        |
| Caratteristiche   | 9        |
| Segmento di mercato   | 10       |
| Consistenza catastale   | 12       |
| Valutazione   | 13       |
| Due diligence   | 13       |
| Comparabili   | 14       |
| Market Comparison Approach  | 15       |
| Risultati della valutazione   | 16       |
| Quadro riassuntivo  | 20       |
| Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare                                       | 20       |
| Firme   | 21       |
|   | 22       |

